

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR Daria Ratymirska

**Protokolant:** sekr. sąd. Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 stycznia 2017 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko A. we W.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (art. 189 kpc)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda M. P. na rzecz strony pozwanej A. we W. kwotę 4.800 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

M. P. wniósł pozew przeciwko A. we W. o ustalenie, że strony wiąże z dniem 18 września 2016r. umowa dzierżawy zabudowanej nieruchomości rolnej, z dnia 18 września 1996r., nr (...) (...) (...), położonej w T., dz. nr (...), o łącznej powierzchni 152,5733 ha na czas określony do dnia 30 września 2025r., z rocznym czynszem dzierżawnym na poziomie odpowiadającym równowartości 216,30 dt pszenicy. W uzasadnieniu podał, że strony zawarły w dniu 18.09.1996r. umowę dzierżawy w.w. gruntów, na 10 lat. W dniu 14.12.2016r. podpisały aneks do tej umowy. W §3 ust. 1 aneksu strony ustaliły, że wydzierżawiający po upływie każdych 10 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego nie więcej niż o 25%. Powód wskazał, że spełnił warunki do przedłużenia umowy dzierżawy na okres do dnia 30.09.2025r., przedłożył żądane dokumenty i zwrócił się do pozwanej o zawarcie umowy na warunkach przewidzianych w §3 ust. 1 umowy – z czynszem powiększonym nie więcej niż o 25% w stosunku do poprzedniej wysokości, tymczasem A. proponowała czynsz wyższy – na poziomie odpowiadającym 497.24 dt pszenicy rocznie, co – zdaniem powoda – było sprzeczne z obowiązującym postanowieniami umowy z dnia 18.09.1996r. Podniósł, że A. mogła podnieść czynsz dzierżawny tylko o 25% po upływie każdych 10 lat, a jeżeli tego nie zrobiła, umowa przedłużyła się z wysokością czynszu obowiązującą w chwili przedłużenia umowy. Wskazał, że wraz z rodziną utrzymują się z gospodarstwa rolnego, prowadzonego na tych gruntach od 20 lat. Podniósł, że A. podwyższyła czynsz trzykrotnie, wykorzystując przymusowe położenie powoda, a zawarcie umowy na takich warunkach spowoduje, że prowadzenie gospodarstwa stanie się nieopłacalne.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, jako bezzasadnego. Zarzuciła, że umowa zawierana po złożeniu wniosku przez dotychczasowego dzierżawcę, z pominięciem trybu bezprzetargowego, jest nową, kolejną umową dzierżawy, a nie kontynuacją dotychczasowej umowy. Nawiązanie kolejnego stosunku umownego następuje o ile strony uzgodnią istotne warunki dalszej dzierżawy, w tym wysokość czynszu, do czego potrzebne jest zgodne oświadczenie obu stron, czyli akceptacja oferty przedstawionej przez A., co dopiero powoduje nawiązanie nowego stosunku umownego. Przepisy dotychczasowej umowy regulowały jedynie stosunek dzierżawy w trakcie trwania tej umowy, nie dotyczą warunków przyszłej oferty i tym samym nie kształtują istotnych postanowień kolejnej umowy

dzierżawy. W niniejszej sprawie strony nie doszły do porozumienia w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego. Zarzuciła, że zapis z § 3 ust. 1 umowy miał zastosowanie do podwyższenia, a nie ustalenia na nowo wysokości czynszu. Ponadto zapis ten był martwy, nie mógł mieć zastosowania, gdyż umowa dzierżawy trwała krócej niż 10 lat. Jego treść znalazła się w umowie, choć nie mogła być wykorzystana ze względu na obowiązujący u strony pozwanej wzór umowy dzierżawy. Zaprzeczyła, aby wysokość czynszu ustalana przy podpisywaniu aneksu nr (...) oparta była na wskazanych zapisach umownych. Podniosła, że procedura zawierania kolejnej umowy dzierżawy nie odbywa się na podstawie zapisów umownych, a na podstawie przepisów art. 39 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 1014).

Stan faktyczny:

Bezspornym było, że w dniu 18.09.1996r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntu, położonego w T., o powierzchni 464,8175 ha, na 10 lat (k-10-18). W dniu 14.12.2006r. strony zawarły porozumienie w sprawie zmiany warunków dzierżawy nieruchomości rolnej oraz aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 18.09.1996r., sporządzono tekst jednolity umowy dzierżawy, zawierający zmiany wprowadzone aneksem (k-27-32) – w § 3 wskazano, że: umowa zostaje zawarta na 20 lat – od dnia 18.09.1996r. do dnia 17.09.2016r. Jeśli którakolwiek ze stron najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia – umowę przedłuża się na dalsze lata. Wyzierżawiający po upływie każdych 10 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 25%, a dzierżawca wyraża na to zgodę.

W związku z upływem terminu na który umowa dzierżawy została zawarta, powód wystąpił do pozwanej A. – pismem z dnia 5.06.2016r. – z oświadczeniem o zamiarze przedłużenia umowy dzierżawy z dnia 18.09.1996r., na kolejne 10 lat, oraz zwrócił się o przedstawienie nowych warunków przedłużenia umowy dzierżawy (k-34). W pismach z dnia 27.06.2016r., 29.08.2016r., 12.09.2016r. strona pozwana przedstawiła powodowi nowe warunki dzierżawy, w tym - w zakresie czynszu - wskazała, że jego roczna wysokość stanowić będzie równowartość 789,59 dt pszenicy, następnie 638,68 dt i ostatecznie 497,24 dt. Powód poinformował A., że nie akceptuje nowych warunków umowy dzierżawy w zakresie wysokości czynszu i zwrócił się o ustalenie wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy z dnia 18.09.1996r. w § 3 ust. 1 w brzmieniu ustalonym aneksem nr (...) (k-45). W odpowiedzi A. poinformowała powoda, że czynsz dzierżawny ustalany jest na nowych warunkach, tak, aby jego wysokość odpowiadała warunkom rynkowym – wyliczony czynsz stanowiłby nowy czynsz wywoławczy do przetargu w sytuacji, gdyby umowa dzierżawy nie była przedłużona (k-46-47). Powód poinformował pozwaną, w piśmie z dnia 15.09.2016r. (k-49), że akceptuje czynsz dzierżawny w wysokości 216,30 dt pszenicy rocznie (173,04 dt plus 25%).

Sąd ustalił:

zapis umowy w § 3 ust. 1 umowy, wprowadzony w 2006r. aneksem nr (...), o treści: „Wyzierżawiający po upływie każdych 10 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 25%, a dzierżawca wyraża na to zgodę”, nie był przez strony indywidualnie negocjowany, a wynikał z obowiązującego wówczas u strony pozwanej wzoru umowy dzierżawy, przekazywanego do stosowania przez Prezesa (...). Zapis ten, zawarty w tekście jednolitym umowy, znalazł się tam omyłkowo, ponieważ z uwagi na przedłużenie dzierżawy na 10 lat, nie mógł wejść w życie. Sposób ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w okresie ustalania warunków dalszej dzierżawy z powodem wynikał z obowiązujących u strony pozwanej wewnętrznych aktów. Określając wysokość czynszu wywoławczego strona pozwana uwzględniała okręg podatkowy (wynikający z rozporządzenia Ministra Finansów), rodzaj użytków rolnych, przypisany współczynnik bazowy, wynikający z zarządzenia Prezesa (...), średnią stawkę czynszu ustaloną corocznie dla każdego powiatu przez Dyrektora Oddziału Terenowego (...) we W..

Dowód:

wzór umowy dzierżawy (k-173 i nast.);

zeznania świadka E. K. (k-185).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powodowi przysługiwał interes prawny w ustaleniu, że umowa dzierżawy uległa przedłużeniu, jednakże żądanie to było nieuzasadnione z uwagi na brak podstaw do przyjęcia, że do przedłużenia umowy doszło na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 1014). Żądanie powoda nie znajduje oparcia w powołanym przepisie, skoro strony nie uzgodniły wszystkich nowych istotnych warunków dzierżawy, a mianowicie nie doszły do porozumienia co do wysokości czynszu.

Zasadą jest, że umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu (art. 39 ust. 1 powołanej ustawy). Ustawodawca zwalnia z obowiązku przeprowadzenia przetargu w przypadkach określonych w art. 39 ust. 2 powołanej ustawy, m.in. przyznaje takie zwolnienie dotychczasowemu dzierżawcy, jeżeli złożył A. oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z A.. Przepis art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy pozwala więc dotychczasowemu dzierżawcy na zawarcie z A. (...) umowy dalszej dzierżawy w oparciu o zgodne oświadczenia stron, z wyłączeniem trybu przetargowego. Przesłankami do przedłużenia umowy są, obok oświadczenia dzierżawcy, złożonego w odpowiednim terminie, również uzgodnienie pomiędzy stronami nowych warunków dzierżawy, a więc w szczególności dojście do porozumienia w zakresie wysokości czynszu.

Porównując stanowiska powoda, jako dotychczasowego dzierżawcy, oraz A., pozwala na ustalenie, że nie doszło do złożenia zgodnych oświadczeń o warunkach kontynuowania umowy dzierżawy, którą to możliwość przewiduje powołany przepis art. 39 ust. 2 pkt 1. Bezsprzeczne było, że strona pozwana przedstawiła powodowi nowe warunki dzierżawy, w tym - w zakresie czynszu – ostatecznie wskazała, że jego roczna wysokość stanowić będzie równowartość 497,24 dt pszenicy. Powód nie zaakceptował nowych warunków umowy dzierżawy w zakresie wysokości czynszu, stojąc na stanowisku, że czynsz dzierżawny powinien być ustalony w wysokości 216,30 dt pszenicy rocznie, tj. na warunkach przewidzianych w § 3 ust. 1 umowy zawartej w dniu 18.09.1996r., w brzmieniu nadanym aneksem nr (...) z dnia 14.12.2006r., który przewidywał możliwość powiększenia czynszu nie więcej niż o 25% w stosunku do poprzedniej wysokości (173,04 dt plus 25%).

Odnosząc się do stanowiska powoda, wskazać należy, że treść powołanego przepisu nie uprawnia do wnioskowania, że A. ma obowiązek przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy z uwzględnieniem wysokości czynszu, ustalonego w dotychczasowej umowie, czy też przy zastosowaniu mechanizmu ustalania tej wysokości wskazanego w dotychczasowej umowie.

Zapis z § 3 ust. 1 umowy z 18.09.1996r., wprowadzony aneksem nr (...)r., nie kreuje po stronie powoda uprawnienia do domagania się ustalenia wysokości czynszu na nowy okres dzierżawy z ograniczeniem do 25% w stosunku do wysokości czynszu, obowiązującej na podstawie dotychczasowej umowy, zawartej na oznaczony okres, tj. od 1996r. do 17.09.2016r. Po zakończeniu czasu trwania umowy, A. nie miała obowiązku uwzględniania zapisów tej umowy odnośnie wysokości czynszu, który ma obowiązywać w nowej umowie. Zapisu, zawarty w § 3 ust. 1 umowy z 18.09.1996r., wprowadzony w 2006r. aneksem nr (...), o treści: „Wydzierżawiający po upływie każdych 10 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 25%, a dzierżawca wyraża na to zgodę”, nie był przez strony indywidualnie negocjowany, a wynikał z obowiązującego wówczas u strony pozwanej wzoru umowy dzierżawy, przekazywanego do stosowania przez Prezesa (...). Zapis ten, zawarty w tekście jednolitym umowy zawartej z powodem, wprowadzony aneksem w 2006r., znalazł się tam omyłkowo (po zastosowaniu wzoru umowy) i - z uwagi na przedłużenie dzierżawy na 10 lat - nie miał i nie mógł mieć zastosowania. Jego brzmienie wskazuje ponadto, że co do zasady było to zastrzeżenie powołane na korzyść A., nie zaś dzierżawcy, która zastrzegała sobie prawo do podwyższania czynszu w przypadku umów długoterminowych, zawieranych na więcej niż 10 lat. Jak ponadto wynika z zeznań świadka E. K., sposób ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w okresie ustalania warunków dalszej dzierżawy z powodem wynikał z obowiązujących u strony pozwanej wewnętrznych aktów - określając wysokość czynszu wywoławczego strona pozwana uwzględniała okręg podatkowy (wynikający z rozporządzenia Ministra Finansów), rodzaj użytków rolnych, przypisany współczynnik

bazowy, wynikający z zarządzenia Prezesa (...), średnią stawkę czynszu ustaloną corocznie dla każdego powiatu przez Dyrektora Oddziału Terenowego (...) we W.. Zgodnie natomiast z art. 39 a ust. 4 powołanej ustawy, należność z tytułu czynszu określonego w umowie, jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego, poprzedzającym termin płatności czynszu. W ust. 8 tego przepisu zawarte jest dodatkowo upoważnienie dla Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, do określenia, po zasięgnięciu opinii Prezesa A., w drodze rozporządzenia, sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w zależności od potencjału produkcyjnego przedmiotu dzierżawy(...). Zarazem na podstawie zeznań świadka, brak podstaw do uznania, aby – jak twierdził powód - wysokość czynszu ustalana przy podpisywaniu aneksu nr (...) oparta była na wskazanym zapisie umownym.

Reasumując, skoro strony nie ustaliły wysokości czynszu dzierżawy, po okresie obowiązywania umowy zawartej w dniu 18.09.1996r., powodowi nie przysługiwało – wynikające z art. 39 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy – prawo do bezprzetargowego zawarcia nowej umowy dzierżawy, co uzasadniało oddalenie powództwa. Brak zgodnych oświadczeń woli stron co do warunków dzierżawienia nieruchomości przesądza o braku zasadności żądania pozwu.

Orzeczenie w pkt II wyroku, oparto na przepisie art. 98 § 1 i 3 kpc. Powód, jako przegrywający sprawę, powinien zwrócić pozwanej koszty procesu, w skład których wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym, w stawce minimalnej (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu [Dz.U. 2015, poz. 1804]).